



Lukas Pieczonka: „Die Immobilien, die 2018 fertiggestellt werden sollen, sind bereits zu 60 Prozent vermietet.“

## Unterschätzte Gefahr für das Wirtschaftswachstum

**BÜROKNAPPHEIT** Die Zahl der Erwerbstätigen nimmt immer weiter zu. Laut dem Statistischen Bundesamt waren es im Januar 2018 über 44 Millionen. Davon arbeitet ein Drittel im Büro, mit steigender Tendenz. In den deutschen Metropolen wie Berlin, München und Frankfurt sinkt jedoch der Leerstand von Büroimmobilien immer weiter, während die Preise stetig steigen.

**D**er Bau von neuen Gewerbeimmobilien steht gerade in den Ballungszentren im ständigen Konkurrenzkampf mit Wohnimmobilien. Aufstrebende Unternehmen haben deshalb oft nicht die räumlichen Möglichkeiten zu expandieren. Die zunehmende Büroknappheit stellt eine ernstzunehmende Gefahr für die gesamtdeutsche Wirtschaft dar. Wirtschaftsimmobilien werden immer beliebtere Investitionsobjekte, das zeigt

das aktuelle Frühlingsgutachten des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Im letzten Jahr stieg die Investitionssumme um enorme 9,8 Prozent.

Das entspricht einem Wert von 58,1 Milliarden Euro, von dem allein 24,4 Milliarden Euro in Büroimmobilien investiert wurden. Über die Hälfte davon wurden in den sogenannten sieben A-Städten investiert, dazu zählen Berlin, München und Hamburg. Trotzdem warnt der Präsident

des ZIA, Andreas Mattner, dass sich die Büroknappheit in den Metropolen immer weiter verschärfen wird.

**Die Problematik** der Büroimmobilien liegt nicht darin, dass es keine Investoren gibt, sondern vor allem im Konkurrenzkampf zu Wohnimmobilien. Bauprojekte im Bereich Wohnen werden staatlich weiterhin priorisiert. Aufgrund des vom BMAS vorhergesagten Bevölkerungsan-

stiegs ist dies verständlich, allerdings werden wirtschaftliche Aspekte außen vorge lassen. Auch das Institut der deutschen Wirtschaft prognostiziert, dass die Zahl der Bürobeschäftigte weiter steigen wird. So sind die Beschäftigtenzahlen in den Metropolen München und Berlin seit 2013 um jeweils 13 und 17 Prozent gestiegen. Andreas Schulten, Vorstand der bulwigenesa AG, macht deutlich: „Die zunehmende Büroverknappung kann deutliche Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung der Städte haben. Unternehmen könnten gezwungen sein, bestehende Expansionen zu verschieben oder neue Flächen an anderen Standorten anzumieten.“

**Der Konkurrenzkampf** lässt sich auch an der Bodenflächennutzung Deutschlands erkennen. Wo im bundesdeutschen Durchschnitt die Bilanz nicht schlecht ausfällt, ist der Blick in die Wirtschaftszentren eher mäßig vielversprechend. Das Statistische Bundesamt gibt an, dass den 13.669 Quadratkilometern an Wohnbaufläche knapp über 6.000 Quadratkilometer Industrie- und Gewerbefläche gegenüberstehen. Wobei Bürofläche nur ein Anteil der Gewerbefläche ausmacht. Die Zahlen der Großstädte zeigen aber ein anderes Bild. In Hamburg gibt es fast zweieinhalbmal so viel Wohnbaufläche wie Industrie- und Gewerbefläche. In Berlin sind es sogar mehr als dreimal so viel Wohnbaufläche.

Demzufolge stellen die Immobilienweisen in ihrer Frühjahrsprognose auch einen Rückgang von 16,5 Prozent bei der Fertigstellung von Bürofläche fest. Neben dem Mangel an Neubauten haben gerade junge Unternehmen das Problem der Vorvermietung. So sind 2017 nur ein Viertel der entstandenen Flächen überhaupt als Leerstand ausgeschrieben. Die mangelnde Bautätigkeit und Vorvermietung mindert also zwangsläufig den allgemein zugänglichen Leerstand, der in einer Gefahr für das Wachstum resultiert.

Deutschlandweit sinkt der Anteil an leerstehenden Büroräumen immer weiter. Laut dem Rat der Immobilienweisen lag er 2016 noch bei 5,5 Prozent, so sind es 2017 nur noch 4,9 Prozent. Seit den letzten sieben Jahren reduziert sich der Leerstand konstant. Deutschland nähert sich der Vollvermietung von Büroimmobilien. Gerade in den Wirtschaftszentren der A-Standorte liegt die Leerstandsquote noch niedriger. In Berlin hat sie ein historisches Tief von 2,1 Prozent erreicht und die Freiflächen,

die es noch gibt, befinden sich hauptsächlich außerhalb des S-Bahn-Rings. Das Problem der Dezentralität von noch unvermittelten Objekten ist gerade am Beispiel Frankfurt am Main zu erkennen. Dort gab es 2017 zwar einen Leerstand von 8,8 Prozent, allerdings befindet sich dieser zu meist außerhalb der City.

Die Lage hat dabei mehrere Nachteile: Zum einen erweckt sie einen unattraktiven Eindruck bei Geschäftspartnern, zum anderen ist der Weg zu Kunden und Terminen ins Zentrum mit mehr Aufwand verbunden. Hinzu kommt, dass die Prozent-Angaben über den Leerstand problematisch sind. Sie geben zwar an, wie viele Arbeitsplätze theoretisch Raum hätten, beziehen aber nicht mit ein, welche Ausstattungsmerkmale Unternehmen benötigen. Viele der noch leerstehenden Räumlichkeiten sind für Unternehmen nicht nur wegen der Lage, sondern auch wegen der Größe unpassend. Vor allem große, zusammenhängende Flächen werden rar.

Die hohe Nachfrage, die einem gerin gen Angebot gegenübersteht, lässt die Mieten für Büroflächen erheblich steigen. Die Ergebnisse des ZIA zeigen, dass die Mieten zum siebten Mal in Folge gestiegen sind, aber auch die Kaufpreise sich signifikant erhöhen. Seit 2015 gab es sogar eine Mietsteigerung von zwölf Prozent. Es gibt aber klare Unterschiede in der Preisgestaltung. Insbesondere der Vergleich zwischen den A-Städten und den B-Standorten verblüfft.

**Nach Angaben des ZIA** stehen durchschnittliche Spitzenmieten von 29 Euro pro Quadratmeter in Berlin, durchschnittlichen 13,70 Euro pro Quadratmeter in einer B-Stadt, wie Kiel, gegenüber. Unsere Erfahrung zeigt allerdings, dass auch zwischen den Top-Städten große Unterschiede bestehen. So zahlen Unternehmen in Berlin-Mitte aktuell nicht selten über 30 Euro pro Quadratmeter für ein eher schlecht ausgestattetes Büro im Seitenflügel, Hinterhaus.

Wogegen Düsseldorfer Büroimmobilien, mit besserer Lage auf der Königsallee und guter Ausstattung, bereits ab 18 Euro pro Quadratmeter zu finden sind. Ähnlich verhält es sich mit dem Kapitalwert pro Quadratmeter. In den sieben A-Städten stiegen die Kapitalwerte um 19,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das entspricht einem

realen Wert von 9.871 Euro pro Quadratmeter. Es lässt sich aber sowohl in B- als auch in C-Städten eine deutliche Preissteigerung feststellen. In beiden Kategorien stiegen die Kapitalwerte um circa zwölf Prozent.

**Berlin ist einer der** unangefochtenen Hotspots für Start-ups und junge Unternehmen. Das Start-up Monitor 2017 verzeichnet, dass knapp 17 Prozent der deutschen Start-ups ihren Hauptsitz in Berlin angegeben haben. So ist auch das Interesse der Investoren ungebrochen. „Die Welt“ berichtete, dass im ersten Halbjahr 2017 um die 1,5 Milliarden Euro in junge Unternehmen investiert wurden. Nach einer Finanzierung ist eine Expansion der nächsten logische Schritt. Neue Mitarbeiter sollen eingestellt und das Angebot erweitert werden. Für ein größeres Team wird aber auch mehr Platz benötigt. Dem aktuellen Trend des Co-Working ist das Unternehmen dann schnell entwachsen, da es ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr praktikabel ist. Da Unternehmen immer zukunftsorientiert denken müssen, empfiehlt McMakler seinen Gewerbekunden daher vorauszuplanen. Punktuelles Suchen führt dazu, dass durch das Nichtvorhandensein eines neuen Objekts wirtschaftlicher Stillstand droht.

Gerade für schnell wachsende Start-ups ist es deshalb ratsam, schon frühzeitig mit der Suche zu beginnen und auch Räumlichkeiten in Betracht zu ziehen, die für die momentanen Bedürfnisse zu groß sind. Um die Bürofläche zu finanzieren, können übrige Räumlichkeiten untervermietet werden. So ist neue Fläche verfügbar, sobald sie benötigt wird. Große und überregional agierende Maklerfirmen haben ein gutes Kontaktnetz und können Interessenten mit Eigentümern zusammenführen, die solche Modelle ermöglichen.

Es wird deutlich, dass sich die Verknappung an Büroflächen gefährlich zuspielt. Die Immobilien, die 2018 fertiggestellt werden sollen, sind bereits zu 60 Prozent vermietet. Weitere Büro-Neubauprojekte sollen bis 2022 folgen. Ein Gutteil dieser Fläche ist allerdings auch bereits vermittelt. Projekte, wie die Nutzung des Flughafens Tegel, auf dem Raum für aufstrebende Start-ups entstehen soll, hängen dagegen noch in der Luft, obwohl sie dem geringen Angebot an Bauland entgegenwirken würden.

Autor **Lukas Pieczonka** ist Gründer und Geschäftsführer des deutschlandweit tätigen Immobilienleistungsmaklers McMakler, der traditionelle Maklerdienstleistungen um innovative Kommunikations- und Vermarktungstechnologien ergänzt.